



**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Service Urbanisme  
Réf. : DB/SP/YB/CO

**ARRETE MUNICIPAL n° 22/393**  
**Accord un permis de construire avec prescriptions**

Demande déposée le 01/06/2022		Complétée le 17/08/2022	
Par :	Monsieur Madame		
Demeurant à :			
Pour :	<b>CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE R+COMBLES EDIFIEE SUR UN SOUS-SOL TOTAL SEMI- ENTERRE</b>		
Sur un terrain sis :	<b>14 bis Chemin de la Tour – 93 410 VAUJOURS</b>		
Cadastré :	<b>C 493 LOT B – 323 m<sup>2</sup></b>		

**PC 093074 22 C0006**

Surface de plancher créée : 131,95 m<sup>2</sup>  
Surface de stationnement : 44,38 m<sup>2</sup>

Nombre de bâtiments : 1  
Destination : HABITATION

**LE MAIRE,**

**VU** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 423-1 et suivants ;  
**VU** le Code général des collectivités territoriales ;  
**VU** le Plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L. 153-1 et suivants du code de l'urbanisme ;  
**VU** la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de territoire CT2021/12/14- 01 en date du 14 décembre 2021 ;  
**VU** le contenu et les effets du plan local d'urbanisme aux articles L 151-1 et suivants et L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme ;  
**VU** la délibération n° 2020/05-06 du Conseil Municipal du 23 mai 2020 donnant délégation d'attribution au Maire en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales ;  
**VU** le projet en zone UG, sur une parcelle comprise dans un périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières ;  
**VU** la parcelle comprise en partie dans un espace boisé protégé et dans le périmètre d'un monument historique ;  
**VU** le courrier de notification d'un délai supplémentaire au titre de l'article R.423-24 du Code de l'Urbanisme en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 ;  
**VU** la demande de pièces complémentaires en date du 24 juin 2022 ;  
**VU** la remise en main propre contre décharge du courrier d'incomplet en date du 22 juillet 2022 ;  
**VU** le dépôt de pièces complémentaires en date du 17 août et du 29 août 2022 ;  
**VU** l'absence d'avis de DEBITEX, consulté en date du 8 juin 2022 ;  
**VU** l'absence d'avis de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Déchets de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est, consultée en date du 9 juin 2022 ;

**VU** l'avis de la SOCOTEC, précisant que le terrain sur lequel les travaux sont projetés est situé en dehors du périmètre de protection déterminé par l'Arrêté Préfectoral du 21 mars 1986 modifié par l'Arrêté Préfectoral du 18 avril 1995 en vue de la recherche des poches de dissolution du gypse antéludien incluses dans les marnes et caillasses du calcaire grossier du Lutétien et qu'en conséquence, s'agissant de la construction d'une maison individuelle, SOCOTEC n'a pas d'avis particulier à formuler sur ce dossier ;

**VU** l'avis favorable du Bureau Prévention de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris en date du 22 juin 2022, réceptionné le 28 juin 2022, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis d'ENEDIS du 27 juin 2022, réceptionné le 30 juin 2022 et annexé au présent ;

**VU** l'avis favorable de VEOLIA en date du 21 juillet 2022, réceptionné le 27 juillet 2022 et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis favorable de la Direction de l'assainissement et de l'eau de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand-Est en date du 20 juillet 2022 réceptionné le 3 août 2022 et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis défavorable de l'ABF en date du 1<sup>er</sup> juillet, réceptionné le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et annexé au présent arrêté ;

**VU** la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle ;

**VU** l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique ;

**VU** l'étude de sol ;

**VU** la demande de permis de construire susvisée ;

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la création d'une maison individuelle de type R+ combles aménagés, édifée sur un sous-sol total semi enterré d'une surface de plancher de 131,95 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que l'avis défavorable de l'ABF n'est pas obligatoire étant donné que le projet n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique ;

**CONSIDERANT** le dépôt de pièces complémentaires comprenant l'ajout de modénatures autour des ouvertures démontrant une meilleure prise en compte de l'environnement bâti dans la conception de ce projet ;

**CONSIDERANT** dès lors que la demande de permis est conforme au PLU ;

J'ai l'honneur de vous faire savoir les travaux décrits ci-dessus peuvent être exécutés à condition de respecter les prescriptions prévues dans le présent arrêté :

- ARRETE -

**ARTICLE 1** : Le Permis de Construire est ACCORDE en respect de la réglementation de la zone UG du Plan Local d'Urbanisme. Le pétitionnaire devra se conformer aux plans déposés et respecter l'ensemble des prescriptions annexées à cet arrêté.

### **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.
- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**ARTICLE 2 RELATIF AU STATIONNEMENT DES VELOS :**

Conformément aux dispositions prévues par le PLU, le projet devra prévoir un espace de stationnement vélo d'une surface minimum de 1,5 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3 RELATIF A LA CLÔTURE :**

La pose de la clôture et du portail devra faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.

**ARTICLE 4 RELATIF A LA NATURE DU SOL :**

La Commune de Vaujours est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrits liés aux mouvements de terrain dus au retrait gonflement des sols argileux. Il est donc fondamental de savoir identifier avant de construire, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations, et dans une moindre mesure la structure même du bâtiment. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

**ARTICLE 5 RELATIF A L'AVIS D'ENEDIS**

L'instruction de cette demande s'est faite sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet l'hypothèse retenue pour l'instruction de cette demande est de 12kVA monophasé. Sur la base des hypothèses retenues, aucune contribution financière n'est due par la CCU à ENEDIS. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ENEDIS.

**ARTICLE 6 RELATIF A L'AVIS DE VEOLIA :**

Conformément aux préconisations du Syndicat des Eaux de l'Île-de-France et aux dispositions de la Loi SRU du 13 décembre 2000 et du code de l'Urbanisme, VEOLIA indique dans son avis du 21 juin 2022 :

L'avis au présent permis de construire porte exclusivement sur la capacité hydraulique de desserte en eau potable du projet et ne se substitue en aucun cas à la nécessité de se conformer à la réglementation DT/DICT. Nous invitons le pétitionnaire à procéder dès maintenant à l'établissement d'une Déclaration de Travaux.

Cette nouvelle construction pourra être raccordée au réseau public existant dans la voie. Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à cette demande.

Toutefois les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchements domestique et éventuellement d'incendie) sont à la charge du demandeur (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes au Règlement du service public de l'eau, disponible sur le site [www.sedif.com](http://www.sedif.com).

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

## **ARTICLE 7 RELATIF A LA DIRECTION DE L'ASSAINISSEMENT ET DE L'EAU DE L'EPT GRAND PARIS GRAND-EST :**

### **Assainissement des eaux usées :**

Le chemin de la Tour est desservi par un réseau territorial d'eaux usées. Les eaux usées provenant de la maison individuelle se raccorderont au réseau public d'eaux usées dont la tête de réseau est située à une quinzaine de mètres. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande de branchement et/ou de déversement ordinaire auprès de l'EPT Grand Paris Grand-Est. En raison de la division parcellaire, chaque lot devra avoir son propre raccordement au réseau d'eaux usées. Le pétitionnaire devra prévoir la création d'un regard de branchement en limite de propriété en domaine privé ainsi que la mise en place d'un clapet anti-retour afin d'éviter tout refoulement sur la propriété. Il veillera à respecter une distance maximale de 2 mètres entre la limite de propriété et la boîte de branchement. Un contrôle des raccordements au réseau d'assainissement devra être réalisé à l'achèvement des travaux. Le pétitionnaire devra prendre contact avec la Direction de l'Assainissement et de l'Eau.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (infiltration, évapotranspiration, récupération ...). Cette gestion à la parcelle sera soumise à une étude de sol et de perméabilité afin d'en évaluer la faisabilité. Il est prévu une gestion des eaux pluviales individuelles à la parcelle.

### **Assainissement des places de stationnement :**

Les eaux usées issues du garage devront être raccordées au réseau interne d'eaux usées de la propriété si le garage muni d'un siphon de sol ou de tout autre ouvrage de récupération des eaux.

Les eaux pluviales des places de stationnement extérieures devront être infiltrées sur le site ou raccordées à l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales.

### **Participation pour le financement de l'assainissement collectif :**

Le projet sera soumis à la Participation Financière à l'Assainissement Collectif qui sera recouvrée après raccordement au réseau territorial d'eaux usées. La délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018 fixe le tarif de la PFAC et de la PFAC-AD (rejets d'eaux usées assimilés et domestiques) à 3,75€ par m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une première tranche indivisible de 375 € entre 40 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les surfaces inférieures à 40 m<sup>2</sup> n'étant pas taxées.

**ARTICLE 8 :** L'Etablissement Public Territorial a voté le taux de 8,80 % pour la ville de Vaujours en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères 2019, par la délibération CT2019/03/26-09.

**ARTICLE 9 :** Le déplacement de tout obstacle sur le domaine public (poteaux, arbres, bouches d'égout ou autres, candélabres, etc.) ainsi que la remise en état des trottoirs après travaux, seront à la charge du pétitionnaire. Une autorisation devra être demandée auprès des services techniques.

## **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE :** Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE :** La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

**ARTICLE 10** : Tous travaux ou installations prévus en bordure de la voie ou nécessitant une occupation du domaine public sont subordonnés à l'obtention d'une permission de voirie après l'instruction d'une demande à déposer auprès des Services Techniques situés 375/377 rue de Meaux à Vaujours (01.41.51.11.90).

**ARTICLE 11** : Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission.

**ARTICLE 12** : Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de 2 mois.

**ARTICLE 13** : Les constructions et aménagements aux abords devront être conformes à l'autorisation de travaux, aux plans annexés et aux indications jointes. Toute modification devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

**ARTICLE 14** : Les formulaires CERFA de Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) n°13407\*03 et le formulaire de Déclaration d'Achèvement et Attestant la Conformité des Travaux (DAACT) n°13408\*05 sont à transmettre en Mairie dûment complétés et signés en trois exemplaires au moment correspondant (démarrage et achèvement du chantier).

**ARTICLE 15** : **L'affichage des travaux est obligatoire sur le terrain.**

Un panneau de chantier visible du domaine public, dûment complété, doit être installé par le pétitionnaire ou le(s) propriétaires au démarrage des travaux et **doit demeurer tout au long du projet.**

Vaujours, le 8 novembre 2022

Le Maire,



Dominique BAILLY,

Vice-président de Grand Paris Grand-Est

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE** : Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE** : La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.